**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**на право заключения договора управления**

**многоквартирным домом № 39 по улице Кирова**

**в городе Кировске Мурманской области**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ 1.Конкурс

ГЛАВА 1. Инструкция участникам конкурса

ГЛАВА 2. Информационная карта конкурсной документации

ГЛАВА 3. Образцы форм и документов для заполнения претендентами

3.1. Форма заявки на участие в конкурсе

3.2. Форма заявления об отзыве заявки на участие в конкурсе

ГЛАВА 4.Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса

ЧАСТЬ 2. Техническое задание

ЧАСТЬ 3. Проект договора управления многоквартирным домом

**ЧАСТЬ 1. Конкурс.**

**ГЛАВА 1. Инструкция участникам конкурса**

**1.1. Предмет конкурса**

Настоящая конкурсная документация разработана к открытому конкурсу (далее – конкурс) на право заключения договора управления многоквартирным домом (далее – МКД) № 39 по улице Кирова в городе Кировске Мурманской области.

Порядок осмотра объекта конкурса указан в Информационной карте.

Организатор конкурса – Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска.

Источник финансирования указан в Информационной карте.

Предоставление неполной информации, требуемой конкурсной документацией, предоставление недостоверных сведений или подача заявки, не отвечающей требованиям конкурсной документации, является риском претендента, подавшего такую заявку, который может привести к ее отклонению.

**1.2. Правомочность участников конкурса**

1.2.1. К участию в открытом конкурсе приглашаются все юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, а также индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, претендующие на заключение договора.

1.2.2. Требования к претендентам, представившим заявку на участие в конкурсе:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном [Кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117401;fld=134;dst=512) Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115685;fld=134;dst=101266) Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**1.3.Разъяснение конкурсной документации**

1.3.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме запрос о разъяснении положений конкурсной документации с учетом его поступления к организатору конкурса не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, по адресу, указанному в Информационной карте.

1.3.2. Организатор конкурса письменно ответит на любой запрос заинтересованного лица, связанный с разъяснением конкурсной документации, в течение 2 рабочих дней со дня получения указанного запроса.

1.3.3. Запросы, поступившие позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок, не рассматриваются.

1.3.4. В течение 1 рабочего дня со дня направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте в сети «Интернет» для размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг (далее – официальный сайт), указанном в Информационной карте, с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

**1.4.Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию**

1.4.1. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

1.4.2. Претенденты, использующие конкурсную документацию на официальном сайте, самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведение открытого конкурса и в конкурсную документацию.

Организатор конкурса не несет ответственности в случае, если претендент не ознакомился с изменениями, внесенными в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию, размещенными и опубликованными надлежащим образом.

**1.5.Количество конкурсных заявок**

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

При подаче заявки на участие в конкурсе заинтересованное лицо дает согласие на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=E55B667B2B59C964C534FBFDB8115DF489CBE939DAFE3FDA46E2BA7741DD9B9B85C77DF57BCCC170E2E3715B60EEADA5A4E8F39D781F24C9e5v1H) определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 "Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

**1.6.Затраты на участие в конкурсе**

Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей конкурсной заявки, организатор конкурса не отвечает и не имеет обязательств оплатить эти расходы независимо от результатов конкурса.

**1.7.Язык заявки**

Заявка на участие в конкурсе, подготовленная претендентом, а также вся корреспонденция и документация, связанные с этой заявкой, должны быть написаны на русском языке, за исключением специальных терминов.

**1.8.Отказ от проведения конкурса**

1.8.1. В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

1.8.2. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязан разместить извещение об отказе от проведения открытого конкурса на официальном сайте.

1.8.3. В течение 2 рабочих дней со дня принятия указанного решения организатор конкурса обязан направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

1.8.4. Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

**1.9.Состав заявки**

Заявка на участие в конкурсе, подготовленная претендентом, должна содержать:

1. Заявка на участие в конкурсе (форма 3.1.).

2. Выписку из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц; выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

3.Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе. К таким документам относятся:

3.1. Для юридических лиц:

копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствие с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени участника конкурса без доверенности (далее – руководитель). В случае если от имени участника конкурса действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени участника конкурса, заверенную печатью участника конкурса и подписанную руководителем участника конкурса или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем участника конкурса, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица.

В случае если доверенность представителю выдана в порядке передоверия, необходимо предоставлять доверенность, выданную с учетом требований пункта 3 статьи 187 Гражданского кодекса РФ.

3.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- доверенность на представителя в случае, если от имени предпринимателя действует представитель, либо ее нотариально заверенную копию.

4. Документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

5. Копии документов, подтверждающих соответствие претендентов требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом конкурса.

6. Копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

7. Реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

8. Согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное [пунктом 1.5](#P238) настоящей Инструкции.

**1.10. Подготовка заявки на участие в конкурсе**

1.10.1. Заявка на участие в конкурсе оформляется в письменной форме.

Все листы заявки на участие в конкурсе, все листы тома заявки на участие в конкурсе должны быть прошиты и пронумерованы. Заявка на участие в конкурсе и том заявки на участие в конкурсе должны быть скреплены печатью претендента (для юридических лиц) и подписаны претендентом или лицом, уполномоченным таким претендентом.

1.10.2. Все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть оформлены в печатном виде. Заявка на участие в конкурсе (форма 3.1.) может быть подписана уполномоченным лицом претендента (с указанием его фамилии, имени, отчества и занимаемой должности) и скреплены печатью (при её наличии).

1.10.3. Все поправки, которые внесены в документы заявки, в том числе внесенные вручную, должны быть заверены лицом, подписавшим заявку, и скреплены печатью участника конкурса (при её наличии).

**1.11. Подача заявки на участие в конкурсе**

1.11.1. Для участия в конкурсе претендент подает по адресу, указанному в Информационной карте, в запечатанном конверте заявку на участие в конкурсе в объеме, установленном конкурсной документацией.

1.11.2. На конверте указываются:

- наименование открытого конкурса, на участие в котором подается заявка (при проведении конкурса с выделением лотов – наименование открытого конкурса по соответствующему лоту);

- слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО \_\_\_» с указанием времени и даты вскрытия конвертов;

- наименование организатора конкурса;

- наименование, организационно-правовая форма – для юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) – для индивидуального предпринимателя и адрес претендента.

1.11.3. Заявки на участие в конкурсе принимаются по адресу и в сроки, указанные в Информационной карте.

1.11.4. Все заявки (конверты с заявками), подаваемые на участие в конкурсе, регистрируются организатором конкурса с присвоением номера по порядку поступления.

1.11.5. Конверты с заявками, подаваемые после окончания приема конвертов с заявками, не принимаются.

**1.12. Порядок отзыва заявок и порядок внесения изменений**

**в заявку на участие в конкурсе**

1.12.1. Претендент, подавший заявку на участие в конкурсе, вправе изменить или отозвать данную заявку в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также подать заявку на участие в конкурсе взамен отозванной до начала процедуры вскрытия конвертов.

1.12.2. Отзыв заявки может быть оформлен в письменной форме на официальном бланке претендента на участие в конкурсе, иметь исходящий номер, название должности руководителя, его Ф.И.О., подпись и печать (при ее наличии). Претендент представляет «Заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе» по форме 3.2. конкурсной документации. Сведения об отзыве заявки на участие в конкурсе регистрируются организатором конкурса. В заявлении на отзыв заявки претендент должен указать номер отзываемой заявки, присвоенный в соответствии с пунктом 1.11.5. настоящей Инструкции. Заявка также может быть отозвана в устной форме непосредственно перед процедурой вскрытия конвертов.

1.12.3. Изменение должно быть подготовлено, запечатано и подано по форме и в порядке, установленном для заявок на участие в конкурсе. При этом конверт дополнительно маркируется словом «ИЗМЕНЕНИЕ».

1.12.4. Изменение и отзыв являются действительными, если они получены до вскрытия конвертов с заявками и оформлены в соответствии с настоящей Инструкцией.

1.12.5. Изменения, полученные организатором конкурса после вскрытия конвертов с заявками, не вскрываются и возвращаются подавшему их претенденту в запечатанном виде.

Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.

**1.13. Обеспечение заявок на участие в конкурсе**

1.13.1. Организатором конкурса установлено требование о внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (далее также – требование обеспечения заявки на участие в конкурсе). Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе и порядок его предоставления указаны в Информационной карте конкурса.

1.13.2. Каждый претендент, подающий заявку на участие в конкурсе, вносит средства на указанный в информационной карте счет.

1.13.3. Факт внесения претендентом денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе подтверждается платежным поручением (квитанцией в случае наличной формы оплаты) с отметкой банка об оплате.

1.13.4. Соответствующее платежное поручение с отметкой банка об оплате должно быть подано претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе.

1.13.5 В случае отсутствия в составе заявки указанного выше платежного поручения (квитанции об оплате) с отметкой банка об оплате, претенденту, подавшему соответствующую заявку, отказывается в допуске к участию в конкурсе в соответствии с пунктом 1.16.1.4.

**1.14. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе**

1.14.1. Конкурсной комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе публично в день, время и месте, указанные в Информационной карте.

1.14.2. Претенденты, подавшие заявки на участие в конкурсе, или их представители вправе присутствовать на процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

1.14.3. Для участия в заседании конкурсной комиссии представители претендентов должны представить доверенность, уполномочивающую их на участие в процедуре вскрытия конвертов с заявками.

1.14.4. Присутствующие на заседании комиссии представители претендентов должны зарегистрироваться до начала заседания комиссии.

1.14.5. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении открытого конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия объявляет лицам, присутствующим при вскрытии конвертов, о возможности изменить или отозвать поданные заявки, а также подать заявку на участие в конкурсе взамен отозванной до начала процедуры вскрытия конвертов.

1.14.6. С момента начала процедуры вскрытия конвертов с заявками претенденты не имеют права подать заявки, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе.

1.14.7. Конкурсная комиссия проверяет сохранность внешнего конверта перед его вскрытием. Представители претендентов, присутствующие при вскрытии конвертов с заявками, также могут удостовериться в сохранности представленных конвертов.

1.14.8. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляются:

- наименование претендента на участие в конкурсе (для юридических лиц);

- фамилия, имя, отчество (при наличии) (для индивидуального предпринимателя);

- наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией.

1.14.9. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором конкурса претендентам. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства указанным лицам в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

1.14.10. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио и видеозапись процедуры вскрытия таких конвертов. При этом данное лицо, осуществляющее аудио- и видеозапись процедуры, не вправе передавать указанные записи для размещения или самостоятельно размещать в средствах массовой информации.

1.14.11. Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на официальном сайте в день его подписания всеми присутствующими членами конкурсной комиссии.

**1.15. Рассмотрение и оценка заявок на участие в конкурсе**

1.15.1.Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 1.2.2. настоящей Инструкции участникам конкурса.

1.15.2. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

1.15.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным разделом 1.16. настоящей Инструкции. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса.

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

1.15.4. В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

1.15.5. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

1.15.6. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

**1.16. Основания отклонения заявок**

1.16.1. При рассмотрении заявок претендент не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в следующих случаях:

1.16.1.1. Непредставление в составе заявки документов, указанных в разделе 1.9. Инструкции участникам конкурса конкурсной документации;

1.16.1.2. Наличия в документах, указанных в разделе 1.9. Инструкции участникам конкурса конкурсной документации, недостоверных сведений о претенденте на участие в конкурсе;

1.16.1.3. Несоответствие претендента требованиям, установленным в соответствии с пунктом 1.2.2. Инструкции участникам конкурса конкурсной документации.

1.16.1.4. Непредставление документа, подтверждающего внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

1.16.1.5. несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации.

**1.17. Проведение конкурса**

1.17.1. Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе, которая поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

1.17.2. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного конкурсной документацией, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

1.17.3. При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

1.17.4. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

1.17.5. Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса.Указанный протокол составляется в 3-х экземплярах, один остается у организатора конкурса.

1.17.6. Указанный протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

1.17.7. Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный конкурсной документацией, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 1.17.2 и 1.17.4 настоящей Инструкции.

1.17.8. Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном [пунктом 1.18.10](#P335) настоящей Инструкции.

1.17.9. Участник конкурса после размещения на официальном сайте протокола конкурса вправе направить организатору конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса обязан представить такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

1.17.10. Участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в [порядке](consultantplus://offline/ref=E55B667B2B59C964C534FBFDB8115DF489CAE93CDFF63FDA46E2BA7741DD9B9B97C725F979C4DF70E1F6270A25eBv3H), предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**1.18. Заключение договора**

1.18.1. Собственники помещений многоквартирного дома и лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – лица, принявшие помещения), заключают договор управления многоквартирным домом с победителем конкурса на условиях, содержащихся в конкурсной документации и предложенных победителем конкурса.

1.18.2. Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 1.15.4 и 1.18.7 настоящей Инструкции, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

1.18.3. Не допускается внесение изменений в условия и порядок заключения договора, предусмотренные конкурсной документацией.

1.18.4.Срок начала выполнения Управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств определен в Информационной карте.

1.18.5.Срок подписания договора управления и обеспечения исполнения обязательств предусмотрены в Информационной карте.

1.18.6. В случае если победитель конкурса в сроки, указанные в Информационной карте, не представил организатору конкурса подписанный договор управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

1.18.7. В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 1.17.2. настоящей Инструкции, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

1.18.8. В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 1.17.4 настоящей Инструкции, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.

1.18.9. В случае уклонения от заключения договора управления многоквартирным домом средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

1.18.10. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

1.18.11. Победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 1.17.2 и 1.17.4 настоящей Инструкции (участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 1.15.4 и 1.18.7 настоящей Инструкции), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный конкурсной документацией, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

1.18.12. Договор заключается только после предоставления победителем конкурса, участником конкурса, с которым заключается договор, обеспечения исполнения обязательств.

Обеспечение реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться:

- страхование ответственности управляющей организации;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита.

Способ обеспечения исполнения договора из перечисленных в настоящей части способов определяется участником конкурса самостоятельно.

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса, и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

1.18.13. Предметом договора является управление многоквартирным домом за счет средств собственников помещений; лиц, принявших помещения, и нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставления коммунальных услуг пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение результатов управления многоквартирным домом деятельности.

1.18.14. Источником финансирования по договору является плата собственников, лиц, принявших помещения, и нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения по договору управления многоквартирным домом собственники имеют право оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

1.18.15. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации

**1.19. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению договора управления многоквартирным домом**

1.19.1 Управляющая организации обязана предоставлять по запросу собственника помещения и (или) лица, принявшего помещения в многоквартирном доме, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

1.19.2 Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшее помещение в многоквартирном доме, имеет право за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

1.19.3. Контроль осуществляется путем:

* участия уполномоченного представителя собственников и (или) лиц, принявших помещения, в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
* участия собственников и (или) лиц, принявших помещения, в составлении актов по фактам не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для принятия мер административного воздействия.

1.19.4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном площади занимаемого помещения.

1.19.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственников, лиц, принявших помещения, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в согласованное сторонами время представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

1.19.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (пользователя помещения); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника и (или) лица, принявшего помещение.

1.19.7. Акт составляется в присутствии собственника, лица, принявшего помещения или нанимателя помещения, права которого нарушены. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых вручается собственнику, лицу, принявшему помещения или нанимателю помещения под расписку.

1.19.8. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений и (или) лицам, принявшим помещения в многоквартирном доме, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**1.20. Изменение условий договора**

Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

**1.21. Возврат заявок участникам**

После процедуры вскрытия конвертов все поступившие заявки становятся собственностью организатора конкурса и возврату участникам конкурса не подлежат. При поступлении в адрес организатора конкурса заявления об отзыве заявки, такая заявка подлежит возврату участнику конкурса в течение 2 рабочих дней с момента поступления заявления.

Полученные после окончания приема конвертов с заявками, конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются (в случае, если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) участника конкурса) и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются участникам конкурса.

**1.22. Срок действия договора управления многоквартирным домом**

Срок действия договора управления многоквартирным домом указан в Информационной карте.

**1.23. Правовое регулирование**

Взаимоотношения участников конкурса, конкурсной комиссии, организатора конкурса, возникающие в связи с проведением настоящего конкурса, регулируются законодательством Российской Федерации.

**ГЛАВА 2. Информационная карта конкурсной документации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Ссылка  на разделы, пункты,  подпункты Инструкции участникам конкурса |  |
| 1. | Пункт 1.1. | Предмет открытого конкурса: право на заключение договора управления многоквартирным домом № 39 по улице Кирова в городе Кировске Мурманской области.  Порядок проведения осмотра объектов конкурса:   1. Осмотр объекта конкурса претендентами и другими заинтересованными лицами осуществляется каждые 5 рабочих дней в течение рабочего дня с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. 2. Осмотр объекта конкурса проводится по письменному заявлению претендента на участие в конкурсе или заинтересованного лица, направленному организатору конкурса за 2 рабочих дня до даты осмотра.   3. Проведение осмотров объекта конкурса осуществляется под руководством организатора конкурса с привлечением специалистов эксплуатационных организаций. Сбор участников осмотра на территории многоквартирного жилого дома.  4. В день объезда объекта конкурса организации, обслуживающие многоквартирный дом, обеспечивают присутствие на объектах своих представителей (мастеров, слесарей) для возможности осмотра крыш и подвалов, а также отдельных конструктивных элементов здания. |
| 2. | Пункт 1.1. | **Организатор конкурса:**  Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска,  место нахождения (почтовый адрес): 184250, Мурманская область, город Кировск, проспект Ленина д. 16, телефон: (81531)98-716,98-718, E-mail: [kums@gov.kirovsk.ru](mailto:kums@gov.kirovsk.ru) |
| 4. | Пункт 1.2.2 | **Требования к участникам конкурса:**  1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;  2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;  3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном [Кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117401;fld=134;dst=512) Российской Федерации об административных правонарушениях;  4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=115685;fld=134;dst=101266) Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;  5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;  6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;  7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;  8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. |
| 5. | Пункт 1.3. | **Разъяснение положений конкурсной документации:**  По вопросам, связанным с разъяснением положений конкурсной документации, можно обратиться к представителю организатора конкурса по адресу: Мурманская обл., г. Кировск, пр. Ленина, д. 16, кабинет № 306, телефон: (81531) 98718. |
| 6. | Пункт 1.4. | **Порядок внесения изменений в конкурсную документацию** определен пунктом 1.4. Инструкции участникам конкурса. |
| 7. | Пункт 1.5. | **Количество конкурсных заявок** определено пунктом **1.5.** Инструкции участникам конкурса. |
| 8. | Пункт 1.6. | Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей конкурсной заявки, организатор конкурса не отвечает и не имеет обязательств оплатить эти расходы независимо от результатов конкурса. |
| 9. | Пункт 1.7. | Заявка на участие в конкурсе, подготовленная претендентом, а также вся корреспонденция и документация, связанные с этой заявкой, должны быть написаны на русском языке, за исключением специальных терминов. |
| 10. | Пункт 1.9. | **Документы, входящие в состав заявки:** определены пунктом 1.9. Инструкции участникам конкурса. |
| 11. | Часть 2 | **Объем работ:** в соответствии с техническим заданием, представленным в составе конкурсной документации. |
| 12. |  | **Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 39 по ул. Кирова в г. Кировске Мурманской области – 2 475,6 кв.м.** |
| 13. | Часть 3 | **Начальная цена договора (в год) – 916 467 руб. 12 коп.**  Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитан организатором конкурса на 1 кв.м в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.  Цена фиксирована на весь срок выполнения договора управления многоквартирным домом и включает в себя все затраты, налоги, сборы и иные обязательные платежи, подлежащие уплате в связи с выполнением договора. Изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом возможны только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. |
| 14. | Пункт 1.10. | **Подготовка заявки на участие в конкурсе** определена пунктом **1.10.** Инструкции участникам конкурса. |
| 15. | Пункт 1.11. | **Место, сроки подачи конкурсных заявок:** Заявки на участие в конкурсе принимаются по адресу: Мурманская обл., г. Кировск, пр. Ленина д. 16, каб. 306, с ***15 января 2025 года*** в рабочие дни с 9.00 до 17.00 часов, обеденный перерыс с 13.00 до 14.00, до 17.00 часов ***14 февраля 2025 года*.** |
| 16. | Пункт 1.12. | **Порядок отзыва заявок и порядок внесения изменений в заявку на участие в конкурсе** определено пунктом **1.12.** Инструкции участникам конкурса. |
| 17. | Пункт 1.13. | **Обеспечение заявки на участие в конкурсе:**  Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме, объекте конкурса в течении месяца – ***3 819,00 рублей.***  Каждый претендент, подающий заявку на участие в конкурсе, вносит средства на счет:  Управление финансов (Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации г. Кировска л/с 05493Q33700)  ИНН 5103020921 КПП 510301001  ОКТМО 47522000  Отделение Мурманск Банка России//УФК по Мурманской области г. Мурманск  Казначейский счет 03232643475220004900  ЕКС 40102810745370000041  БИК 014705901 |
| 18. | Пункт 1.14.1. | **День, время и место вскрытия конвертов с заявками:**  ***«17» февраля 2025 года в 11.00 часов*** по московскому времени по адресу:  Мурманская обл., г. Кировск, пр. Ленина д. 16, кабинет 310.  Регистрация участников начинается за 15 минут до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками. |
| 19. |  | **День, время и место рассмотрения заявок:**  ***«19» февраля 2025 года в 11.00 часов*** по московскому времени по адресу:  Мурманская обл., г. Кировск, пр. Ленина д. 16, кабинет 310.  Регистрация участников начинается за 15 минут до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками. |
| 20. | Пункт 1.15. | Рассмотрение и оценка заявок на участие в конкурсе определено пунктом **1.15.** Инструкции участникам конкурса. |
| 21. | Пункт 1.16. | **Основания отклонения заявок** определены пунктом **1.16.** Инструкции участникам конкурса. |
| 22. |  | **День, время и место проведения конкурса:**  ***«19» февраля 2024 года в 11.00 часов*** по московскому времени по адресу:  Мурманская обл., г. Кировск, пр. Ленина д. 16, кабинет 310.  Регистрация участников начинается за 15 минут до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками. |
| 23. | Пункт 1.18.4 | **Срок начала выполнения Управляющей организацией возникших по результатам открытого конкурса обязательств.**  Срок начала выполнения Управляющей организацией возникших по результатам открытого конкурса обязательств определяется условиями проведения настоящего открытого конкурса и должен составлять не более 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с пользователей, собственников и лиц, принявших помещения, и нанимателей помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями открытого конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. |
| 24. | Пункт 1.18.5. | **Срок подписания договора управления и обеспечения исполнения обязательств:** Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств. |
| 25. | Пункт 1.18.11 | **Размер обеспечения исполнения обязательств,** реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу составляет ½ (не менее ½ или не более ¾ цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца). Срок предоставления обеспечения исполнения обязательств – в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса. |
| 26. | Пункт 1.18.13 | **Предметом договора** является управление многоквартирным домом за счет средств собственников, и нанимателей жилых помещений в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставления коммунальных услуг пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение результатов управления многоквартирным домом деятельности. |
| 27. | Пункт 1.18.15 | **Порядок оплаты собственниками помещений и лицами, принявшими помещения в многоквартирном доме, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги** определен пунктом **1.18.15.** Инструкции участникам конкурса. |
| 28. | Пункт 1.19. | **Формы и способы осуществления собственниками и лицами, принявшими помещения, в многоквартирном доме контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению договора управления многоквартирным домом** определены пунктом **1.19.** Инструкции участникам конкурса. |
| 29. | Пункт 1.20. | **Право Управляющей организации на изменение условий договора** определено пунктом **1.20.** Инструкции участникам конкурса. |
| 30. | Пункт 1.22. | **Срок действия договоров управления многоквартирным домом**:  Срок действия договоров управления многоквартирным домом составляет не менее чем 1 год и не более чем 3 года. Договор управления может быть продлен на 3 месяца, в случае если:   * большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=101002) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; * товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом; * другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению; * другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом. |
| 31. | Пункт 1.23. | **Правовое регулирование** определено пунктом **1.23.** Инструкции участникам конкурса. |

АКТ

О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,

ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ КОНКУРСА

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома Мурманская обл., г. Кировск, ул. Кирова, дом 39

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 51:16:0000000:135

3. Серия, тип постройки Многоквартирный жилой дом

4. Год постройки 1966 г.

5. Степень износа по данным государственного технического учета 17%

6. Степень фактического износа 54,2 %

7. Год последнего капитального ремонта 1995 – ремонт кровли

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Нет

9. Количество этажей: 5

10. Наличие подвала: есть

11. Наличие цокольного этажа: нет

12. Наличие мансарды: Нет

13. Наличие мезонина: Нет

14. Количество квартир 60

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания Нет

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) Нет

18. Строительный объем, куб. м 9854

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками

кв. м  3008,7

б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м   2475,6

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м  0

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м 533,1

20. Количество лестниц 2

21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв. м 2577

22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 51:16:0010113:432

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Фундамент | ж/б заводские заготовки,ленточный. | трещины в цоколе |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные t=0,65 | выкрашивание кирпича.Выветривание швов.По фентральному и дворорвому фасаду наружных стен наблюдаются трещины |
| 3 | Перегородки | гипсобетонные | Мелкие трещины |
| 4 | Перекрытия  чердачное  междуэтажные  надподвальное | Железобетонные сборные (чердачные)  из сборных и монолитных сплошных плит | требуется ремонт. Выкрашивание |
| 5 | Крыша | бесчердачная из мягких рулонных материалов | проведён частичный локальный ремонт. |
| 6 | Полы | дощатые окрашенные.Бетонные. | прогибы и просадка, выбоины |
| 7 | Проемы | деревянные/ПВХ | оконные переплёты и блоки рассохлись. Требуется ремонт |
|  | окна |
|  | двери | металлические/  деревянные филёнчатые | Требуется локальный ремонт, окрашивание |
| 8 | Отделка | Побелка,масляная краска. | Подъезд № 2 требуется косметический ремонт после пожара. |
|  | внутренняя |
|  | наружная | отсутствует |  |
| 9 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны | чугунные/стальные |  |
| электроплиты | стандартные |  |
| телефон | открытая проводка |  |
| радио | отсутствует |  |
| лифты | отсутствует |  |
| вентиляция | приточно-вытяжная вентиляция |  |
|  | телевидение | кабельное, интернет | требуется восстановление и проведение работ по укладке проводов в кабельканалы |
| 10 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | центральное, скрытая проводка (алюминий/медь) |  |
| холодное водоснабжение | центральное; стальные/ПВХ | требуется локальный ремонт с заменой вентилей и утеплением |
| горячее водоснабжение | центральное, стальные/ПВХ | требуется локальный ремонт с заменой вентилей и утеплением |
| водоотведение | центральное, чугун/ ПВХ | требуется замена канализационных выпусков с отводами |
| газоснабжение | отсутствует |  |
| отопление | центральное; стальные/ПВХ | требуется локальный ремонт с заменой вентилей и утеплением |
|  | Иное |  | требуется ремонт крыши подвального помещения у подъезда №1 |

**ГЛАВА 3. Образцы форм и документов для заполнения претендентами**

**Форма 3.1.**

**ЗАЯВКА**

**на участие в конкурсе по отбору управляющей  
организации для управления многоквартирным домом**

1. Заявление об участии в конкурсе

,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации  
или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

,

(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства индивидуального предпринимателя)

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу:

.

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим возвратить на счет:

(реквизиты банковского счета)

.

2. Предложения претендента  
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального  
найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы  
за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

.

Настоящим

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

организации или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

дает согласие на включение в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

(должность, ф.и.о. руководителя организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |

М.П.

**Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе**

1. Общие положения.
   1. Заявку на участие в конкурсе может подать любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, готовые выполнять работы по управлению многоквартирным домом (домами), выставляемыми на конкурс.
   2. Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в установленные им сроки и время приема. На конверте необходимо указать наименование юридического лица, место нахождения, почтовый адрес и контактные телефоны. Индивидуальный предприниматель указывает свои фамилию, имя, отчество (при наличии), телефоны.

По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

Все документы, входящие в состав заявки, должны быть заполнены разборчиво.

Заявка на участие в конкурсе принимается и регистрируется организатором конкурса, до начала конкурса хранится в запечатанном конверте.

1. Подаваемая на конкурс заявка должна содержать следующую информацию:
   1. Заявление на участие в конкурсе.
   2. Сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона, электронный адрес;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

* 1. Документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

* 1. Реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=E55B667B2B59C964C534FBFDB8115DF489CBE939DAFE3FDA46E2BA7741DD9B9B85C77DF57BCCC170E2E3715B60EEADA5A4E8F39D781F24C9e5v1H) определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

**Ф Форма 3.2.**

**Форма заявления об отзыве заявки на участие в конкурсе**

*Кому:* В комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска

*Куда:* г. Кировск, Мурманская обл., пр. Ленина д. 16

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе**

Просим Вас отозвать заявку к открытому конкурсу на право заключения договора на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*указывается наименование кон­курса*), поданную нами «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ (*указывается дата подачи заявки*) под номером \_\_\_\_\_ (*указывается номер заявки, присвоенный в соответствии с пунктом 1.11.4. конкурсной документации*).

Заявку прошу направить (выдать на руки):

(наименование организации, почтовый адрес, телефон/факс, Ф.И.О. контактного лица)

Должность уполномоченного лица

участника конкурса подпись фамилия имя отчество

М.П.

**ГЛАВА 4. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**собственников помещений в многоквартирных домах, являющегося объектом конкурса**

ПЕРЕЧЕНЬ И ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме по адресу: Мурманская обл., г. Кировск, ул. Кирова д. 39

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | Наименование услуг и работ | Периодичность  выполнения услуг и работ |
| **1** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)** |  |
| 1.1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: |  |
| 1.1.1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений | постоянно |
| 1.1.2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | постоянно |
| 1.1.3 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности | постоянно |
| **1.2** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами** |  |
| 1.2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений | постоянно |
| 1.2.2 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер: | постоянно |
| - исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод | постоянно |
| - исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений | постоянно |
| - обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | постоянно |
| 1.2.3 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей | постоянно |
| 1.2.4 | Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов | по необходимости |
| 1.2.5 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий, мусорокамер. | по  необходимости,  но не реже  1 раза в месяц |
| 1.2.6 | Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек | по необходимости |
| **1.3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания**  **стен** |  |
| 1.3.1 | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.  В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.3.2 | Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.  В случае выявления повреждений и нарушений –  составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.3.3 | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков.  В случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатиции с последующим выполнением этого плана мероприятий. | постоянно  согласно плану мероприятий |
| **1.4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий** |  |
| 1.4.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение работ | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.4.2 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.4.3 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.4.4 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий** |  |
| 1.5.1 | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.  В случае выявления повреждений и нарушений –  разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | Постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.5.2 | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания крыш** |  |
| 1.6.1 | Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек | постоянно |
| 1.6.2 | Устранение нарушений, приводящих к протечкам | незамедлительно |
| 1.6.3 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.4 | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.  В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  незамедлительно  согласно плану  восстановительных работ |
| 1.6.5 | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.  В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | Постоянно  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.6 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.  В случае выявления нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая утепление чердачных перекрытий, мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и крышу | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.9 | Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | по  необходимости, но не реже 2 раз в год  (весной и осенью) |
| 1.6.10 | Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды | по мере  необходимости |
| 1.6.11 | Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | по мере  необходимости |
| 1.6.12 | Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей | по мере  необходимости |
| 1.6.13 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений | по мере  необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 1.6.14 | Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки | постоянно |
| **1.7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц** |  |
| 1.7.1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.2 | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов** |  |
| 1.8.1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.2 | Контроль состояния работоспособности подсветки входов в подъезды, подвалы.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работы,включая ремонт и установку информационных знаков | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.3 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, металлических элементов на лоджиях и козырьках.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановитель ных работ восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.4 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.5 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины), ограничителей входа дверей (остановы).  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| 1.8.6 | Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды | по  необходимости |
| **1.9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.9.1 | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно- технических приборов и прохождения различных трубопроводов.  В случае выявления повреждений и нарушений –  разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану  восстановительных работ |
| **1.10** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.10.1 | Проверка состояния внутренней отделки.  В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.11** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.11.1 | Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов.  В случае выявления повреждений и нарушений –  Разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| **1.12** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.12.1 | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.  В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол.  В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  незамедлительно  согласно плану восстановитель ных работ |
| **2** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно- технического обеспечения, входящих в состав общего имущества** |  |
| **2.1** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов** |  |
| 2.1.1 | При выявлении засоров – их устранение.  При выявлении повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств | незамедлительно  согласно плану восстановитель ных работ |
| 2.1.2 | Удаление мусора из мусоросборных камер | ежедневно  в течение недели,  за исключением  одного выходного дня и праздничных дней (более 1 дня по графику) |
| 2.1.3 | Чистка, промывка и дезинфекция:  - чистка загрузочных клапанов стволов мусоропроводов,  - мойка, дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования;  - мойка сменных мусоросборников | 1 раз в неделю  1 раз в месяц  по мере необходимости |
| **2.2** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания систем вентиляции** |  |
| 2.2.1 | Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| 2.2.2 | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений | по  необходимости |
| 2.2.3 | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски дефлекторов.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| **2.3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим оснабжением, водоотведением** |  |
| 2.3.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | по необходимости |
| 2.3.2 | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температры, расхода) | постоянно |
| 2.3.3 | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем | незамедлительно |
| 2.3.4 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | постоянно |
| 2.3.5 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | по  необходимости |
| 2.3.6 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу | по  необходимости |
| 2.3.7 | Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов | постоянно |
| 2.3.8 | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | незамедлительно |
| 2.3.9 | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации | незамедлительно |
| 2.3.10 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | незамедлительно |
| 2.3.11 | Прочистка ливневой внутренней канализации | по мере необходимости, но не реже  1 раза в год |
| 2.3.12 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | ежегодно  после окончания отопительного периода,  а также при текущем ремонте  с заменой труб |
| 2.3.13 | Проведение пробных пусконаладочных работ | ежегодно  после окончания отопительного периода,  а также при текущем  ремонте  с заменой труб |
| **2.4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления** |  |
| 2.4.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | постоянно |
| 2.4.2 | Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) | постоянно |
| 2.4.3 | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем | незамедлительно |
| 2.4.4 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | постоянно |
| 2.4.5 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | по  необходимости |
| 2.4.6 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов,  относящихся к общему имуществу | незамедлительно |
| 2.4.7 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.4.8 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год |
| 2.4.9 | Проведение пробных пусконаладочных работ | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.4.10 | Удаление воздуха из системы отопления | ежегодно  после окончания отопительного периода,  а также при текущем ремонте  с заменой труб |
| **2.5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электроборудования** |  |
| 2.5.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | постоянно |
| 2.5.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | постоянно |
| 2.5.3 | Техническое обслуживание и ремонт электрических  и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | постоянно |
| 2.5.4 | Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды | постоянно |
| **2.6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)** |  |
| 2.6.1 | Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб.  В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционых датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 2.6.2 | Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов | 1 раз в квартал |
| 2.6.3 | Снятие показаний коллективного прибора учета | ежемесячно |
| 2.6.4 | Обеспечение проведения поверок коллективного прибора учета | в сроки,  установленные технической документацией  на прибор учета |
| 2.6.5 | Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:  - проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;  - установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;  - составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию | 1 раз в год  и после установки (замены)  прибора учета |
| **2.7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания автоматизированных узлов учета** |  |
| 2.7.1 | Контроль состояния и работоспособности автоматизированного узла учета, в том числе герметичности соединений, наличия или отсутствия механических повреждений и течи.  В случае выявления нарушений и повреждений –  разработка (при необходимости) плана  восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая замену неисправных элементов (манометров, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) | постоянно  согласно плану восстановитель  ных работ |
| 2.7.2 | Техническое обслуживание автоматизированного узла учета и его элементов | 1 раз в квартал |
| **3** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества** |  |
| 3.1 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества |  |
| 3.1.1 | Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей,пандусов, включая чистку систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков) | 1 раз в неделю |
| 3.1.2 | Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | 2 раза в неделю |
| 3.1.3 | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно |
| 3.1.4 | Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, коридоров. | 2 раза в месяц |
| 3.1.5 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, тамбурных, входных, подвальных дверей, дверных ручек | 1 раз в год |
| 3.1.6 | Мытье окон | 1 раз в год |
| **3.2** | **Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года** |  |
| 3.2.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | по  необходимости |
| 3.2.2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| 3.2.3 | Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 3.2.4 | Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда | 1 раз в двое суток во время гололеда |
| 3.2.5 | Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега | 1 раз в сутки |
| 3.2.6 | Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами | 1 раз в сутки  во время гололеда |
| 3.2.7 | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 3.2.8 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории | 1 раз в сутки |
| **3.3** | **Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года** | По мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц |
| 3.3.1 | Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу |  |
| 3.3.2 | Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы |  |
| 3.3.3 | Перевозка снега на полигон автосамосвалами |  |
| 3.3.4 | Утилизация снега на полигоне |  |
| **3.4** | **Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый**  **(весенне-летний) период года** |  |
| 3.4.1 | Уборка и подметание придомовой территории | По необходимости, но не реже 2 раз в месяц |
| 3.4.2 | Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд | 1 раз в сутки |
| 3.4.3 | Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки |
| 3.4.4 | Промывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в месяц |
| 3.4.5 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории | 1 раз в сутки |
| 3.4.6 | Выкашивание газонов, расположенных на  придомовой территории  Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории | по мере необходимости |
| 3.4.7 | Уборка газонов, расположенных на придомовой  территории | 1 раз в трое суток |
| **3.5** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** |  |
| 3.5.1 | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов. | постоянно |
| **4** | **Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания** |  |
| 4.1. | Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем | круглосуточно |
| 4.2 | Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем | круглосуточно |
| 4.3 | Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в атоматизированной системе учета таких заявок. | круглосуточно |
| 4.4 | Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание,с внесенным в журнал учета заявок записями | постоянно |
| 4.5 | Принятие оперативных мер по обеспечению  безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения | круглосуточно |
| 4.6 | Отражение сведений, полученных аварийно-диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой нженерного оборудования, в соответствующих журналах | круглосуточно |
| 4.7 | Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов | незамедлительно |
| 4.8 | Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения | незамедлительно |
| 4.9 | Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно- телекоммуникационных сетей. | незамедлительно  при поступлении  сигнала  об аварии или повреждении |
| 4.10 | Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций.  В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений | круглосуточно  круглосуточно |
| **5** | **Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами,в том числе:** |  |
| **5.1** | **Содержание паспортной службы** |  |
| 5.1.1 | Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги | постоянно |
| 5.1.2 | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований [законодательства](consultantplus://offline/ref=5EA6B4CC4D4AD2D11191ACFDEC5C2561927A7462C7B18E563FA53A8B55N3TFG) Российской Федерации о защите персональных данных | постоянно |
| **5.2** | **Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услугии работы по его управлению) и коммунальные услуги** | **постоянно** |
| 5.2.1 | Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=FC11449B5D34FCC9DCCD4BD392A41958D727B314C69E6F6793B32C63875FC998379E881FB482173AKBZ1G) Российской Федерации | постоянно |
| 5.2.2 | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме | 1 раз в месяц |
| 5.2.3 | Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения | ежемесячно |
| 5.2.4 | Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. | постоянно |
|  | **Размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м общей площади, рублей** | **30,85** |

Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, выполняются в объемах, соответствующих нормативам трудовых и материальных ресурсов, и в соответствии с действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (пользователя), в соответствии с целями, указанными в Договоре управления, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**ЧАСТЬ 2. Техническое задание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Основные данные и требования |
| 1 | Наименование вы­полняемой работы | Управление многоквартирным домом за счет средств собствен­ников, и нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям, и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение результатов управления многоквартирным домом деятельности. |
| 2 | Место выполнения работ | Многоквартирный дом № 39 по улице Кирова в городе Кировске Мурманской области |
| 3 | Характеристика основных видов работ | Содержание и ремонт жилого помещения в объеме, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. |
| 4 | Условия выполнения работ | Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников, пользователей и нанимателей помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в целях предоставления собственникам, пользователям, и нанимателям помещений в многоквартирном доме жилищных и коммунальных услуг, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования общим имуществом.  **Управляющая организация обязана:**  Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора управления и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника (пользователя), в соответствии с целями, указанными в договоре управления, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.  Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.  Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, пользователям, а также членам семьи собственника и пользователя, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114260;fld=134;dst=100020) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.  Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.  Вносить необходимые изменения в договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.  Информировать собственников (пользователей) помещений о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и порядке оплаты услуг.  Принимать от собственника (пользователя) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.  По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Требовать в соответствии с [п. 4 ст. 155](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=100914) ЖК РФ от собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной договором управления, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.  Требовать платы от собственника (пользователя) с учетом прав и обязанностей, возникающих из договора управления.  Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.  Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащих экстренному устранению.  Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника (пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.  Информировать собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного договором управления в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.  Информировать в письменной форме собственника (пользователя) об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вносится плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам. Представлять собственникам платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.  Обеспечить собственника (пользователя) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.  Обеспечить по требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.  Осуществлять проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.  Согласовать с собственником (пользователем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ на расположенных общедомовых инженерных сетях и оборудовании внутри помещения, принадлежащего собственнику (пользователю).  Направлять собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.  По требованию собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и договором управления, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).  В соответствии с утвержденным Правительством РФ стандартом раскрытия информации представлять собственнику (пользователю) отчет о выполнении договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора управления. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию собственника (пользователя). Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. Предоставлять иную информацию, определенную утвержденным Правительством РФ стандартом раскрытия информации, по запросам собственника (пользователя) в письменном или электронном видах.  Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (пользователя) (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без согласия собственника (пользователя) помещения или наличия иного законного основания.  Представлять интересы собственника (пользователя) и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по договору управления в судебных органах.  Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по договору управления.  В качестве способа обеспечения исполнения обязательств управляющей организации выступает:  - страхование гражданской ответственности Управляющей организации;  - банковская гарантия;  - залог депозита.  В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения общее имущество многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств управляющей организации. При этом управляющая организация гарантирует ежемесячное возобновление обеспечения в случае его реализации.  Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. |

**АСТЬ 3. Проект договора**

**управления многоквартирным домом**

г. Кировск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуем\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Управляющая организация", в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и **Собственники** помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Собственники), согласно списку собственников (пользователей) (Приложение № 1 к настоящему Договору), действующие на основании Протокола №\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г. конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, именуемые в дальнейшем **Собственник (Пользователь),** именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, в соответствии с постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75 и протоколом конкурса № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года и хранящегося \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=2875;fld=134) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114254;fld=134;dst=100021) содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника (Пользователя) в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (Пользователю) (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

2.4. Информация в соответствии со стандартом раскрытия информации размещена на:

- официальном сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

- сайте управляющей организации;

- сайте органа исполнительной власти.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (Пользователя), в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (Пользователям) помещений, а также членам семьи Собственника (Пользователя), нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) газоснабжение;

д) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3.1. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3.2. Внести необходимые изменения в договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, не указанные в приложении № 4, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать Собственников (Пользователей) помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3.1 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника (Пользователя) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника (Пользователя) помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника (Пользователя) с учетом прав и обязанностей, возникающих из настоящего договора.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя) либо иных лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику (Пользователю) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащие экстренному устранению, - в сроки, указанные в Приложении № 4 к настоящему договору, с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника (Пользователя) знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (Пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.13. Информировать Собственника (Пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (Пользователя) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (Пользователя) об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вносится плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.17. Представлять Собственникам (Пользователям) платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.1.18. Обеспечить Собственника (Пользователя) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника (Пользователя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника (Пользователя) или несущих с Собственником (Пользователем) солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Осуществлять проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.1.21. Согласовать с Собственником (Пользователем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ на расположенных общедомовых инженерных сетях и оборудовании внутри помещения, принадлежащего Собственнику (Пользователю).

3.1.22. Направлять Собственнику (Пользователю) при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию Собственника (Пользователя) (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. В соответствии с утвержденным Правительством РФ стандартом раскрытия информации представлять Собственнику (Пользователю) отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника (Пользователя). Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.25. Предоставлять иную информацию, определенную утвержденным Правительством РФ стандартом раскрытия информации, по запросам Собственника (Пользователя) в письменном или электронном видах.

3.1.26. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника (Пользователя).

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (Пользователя) (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без согласия Собственника (Пользователя) помещения или наличия иного законного основания.

3.1.28. Представлять интересы Собственника (Пользователя) и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в судебных органах.

3.1.29. Предоставлять Собственнику (Пользователю) или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников (Пользователей) помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на цели, определяемые общим собранием собственников.

3.1.31. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным собственниками (пользователями) помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных собственникам (пользователям) начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации и произвести расчеты по актам сверки.

3.1.32. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

- банковская гарантия;

- залог депозита.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации. При этом Управляющая организация гарантирует ежемесячное возобновление обеспечения в случае его реализации.

3.1.34. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п. 3.1.33).

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Представить документы, удостоверяющие личность, правоустанавливающие документы на жилое помещение для открытия лицевого счета в Управляющую организацию по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (Пользователя) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника (Пользователя), и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней сведения, не относящиеся к Собственнику (Пользователю):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником (Пользователем) полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электроснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых Собственником (Пользователем), использовать общедомовые или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.7. Обеспечить сохранность пломб на общедомовых или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.8. В заранее согласованное время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3.4. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.3.4 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8. На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома принять решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами от своего имени.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1.Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) Собственника с момента возникновения права собственности на данное помещение;

2) лица, принявшего от Собственника помещение по передаточному акту или иному документу о передаче с момента такой передачи (Пользователь).

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника (Пользователя) помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодную воду, электрическую энергию, газ, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. 4.3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

4.3.1. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и определяется по итогам открытого конкурса.

4.3.4. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Плата за коммунальные услуги:

4.4.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, электрическую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. Размер платы за коммунальные услуги, согласно ч. 2 ст. 157 Жилищного кодекса РФ, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.4.3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Неиспользование помещений Собственниками (Пользователями) не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется в соответствии и на основании документов определенных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114254;fld=134;dst=100021) содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника (Пользователя).

4.8. Собственник (Пользователь) или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.9. Собственник (Пользователь) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=114260;fld=134;dst=100020) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник (Пользователь) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника.

4.12.1. Решение [(п. 4.12)](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100128) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов.

4.12.2. Решение [(п. 4.12)](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100128) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника (Пользователя) перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Управляющая организация несет ответственность за выполнения взятых на себя обязательств в пределах, установленных Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах перерасчет Собственнику (Пользователю) размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги.

При этом Собственник (Пользователь) вправе требовать с Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в [Законе](consultantplus://offline/ref=4C94E61D843AC1F8AE15B63F43B14493AB7345E5DA1543C4D22B77D1F3s6U7H) Российской Федерации "О защите прав потребителей", в следующих случаях:

* если Управляющая организация после заключения настоящего договора своевременно не приступила к предоставлению коммунальных услуг;
* если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг;
* если давление холодной воды в точке водоразбора не отвечает требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
* если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;
* если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника (Пользователя) о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении;
* в других случаях, предусмотренных договором.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (Пользователя). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у последней необходимых денежных средств.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник (Пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника (Пользователя) вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Собственнику (Пользователю) полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению Управляющей организаций в полном объеме независимо от вины последней. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным [главой 59](consultantplus://offline/ref=4C94E61D843AC1F8AE15B63F43B14493AB7043E5DA1143C4D22B77D1F36746DF0F6B8A9B44917083sEU9H) Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Собственник (Пользователь) несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу иных собственников (пользователей) вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем.

Вред, причиненный Собственником (Пользователем) жизни, здоровью и имуществу иных Собственников (Пользователей) вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению Собственником (Пользователем) по правилам, предусмотренным [главой 59](consultantplus://offline/ref=4C94E61D843AC1F8AE15B63F43B14493AB7043E5DA1143C4D22B77D1F36746DF0F6B8A9B44917083sEU9H) Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей

организацией ее обязательств по Договору управления

и порядок регистрации факта нарушения условий

настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками (Пользователями) помещений в многоквартирном доме и (или) Уполномоченным представителем Собственников (Пользователей) помещений, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [пп. 6.2](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100153)-[6.5](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100159) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (Пользователя) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор, муниципальный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника (Пользователя) за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника (Пользователя).

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (Пользователем) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника (Пользователя), нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Пользователя) (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (Пользователя) (члену семьи Собственника (Пользователя)) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации юридического лица;

- по инициативе Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома принято решение о выборе или изменении способа управления, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- по соглашению Сторон;

- в судебном порядке;

- в случае смерти Собственника (Пользователя) - со дня смерти;

- по обстоятельствам непреодолимой силы.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Пользователем).

7.5. Расторжение Договора не является для Собственника (Пользователя) основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (Пользователем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (Пользователя) о сумме переплаты. Получить от Собственника (Пользователя) распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года.

9.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117057;fld=134;dst=101002) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10. Особые условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все [приложения](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100194) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_ листах и содержит 4 [приложения](consultantplus://offline/main?base=PAP;n=30209;fld=134;dst=100194).

Приложения:

1) Приложение № 1 - Список собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома - \_\_\_\_\_\_\_л.;

2) Приложение № 2 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - \_\_\_\_\_\_\_л.;

3) Приложение № 3 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (пользователями) помещений многоквартирного дома- \_\_\_\_\_\_\_л.;

4) Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома- \_\_\_\_\_\_\_л.;

11. Реквизиты Сторон

**Собственник Управляющая организация**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)  (подпись) | Руководитель  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* (ФИО*)* |
| (подпись) |

Приложение № 1

к договору от

Список собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | №  помещения  (квартиры) | Фамилия Имя Отчество | Подпись  собственника  (пользователя) | Дата |
|  |  |  |  |  |

Приложение № 2

к договору от

АКТ

О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Адрес многоквартирного дома Мурманская обл., г. Кировск, ул. Кирова, дом 39

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 51:16:0000000:135

3. Серия, тип постройки Многоквартирный жилой дом

4. Год постройки 1966 г.

5. Степень износа по данным государственного технического учета 17%

6. Степень фактического износа 54,2 %

7. Год последнего капитального ремонта 1995 – ремонт кровли

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Нет

9. Количество этажей: 5

10. Наличие подвала: есть

11. Наличие цокольного этажа: нет

12. Наличие мансарды: Нет

13. Наличие мезонина: Нет

14. Количество квартир 60

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания Нет

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) Нет

18. Строительный объем, куб. м 9854

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками

кв. м  3008,7

б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м   2475,6

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м  0

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м 533,1

20. Количество лестниц 2

21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв. м 2577

22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 51:16:0010113:432

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Фундамент | ж/б заводские заготовки,ленточный. | трещины в цоколе |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные t=0,65 | выкрашивание кирпича.Выветривание швов.По фентральному и дворорвому фасаду наружных стен наблюдаются трещины |
| 3 | Перегородки | гипсобетонные | Мелкие трещины |
| 4 | Перекрытия  чердачное  междуэтажные  надподвальное | Железобетонные сборные (чердачные)  из сборных и монолитных сплошных плит | требуется ремонт. Выкрашивание |
| 5 | Крыша | бесчердачная из мягких рулонных материалов | проведён частичный локальный ремонт. |
| 6 | Полы | дощатые окрашенные.Бетонные. | прогибы и просадка, выбоины |
| 7 | Проемы | деревянные/ПВХ | оконные переплёты и блоки рассохлись. Требуется ремонт |
|  | окна |
|  | двери | металлические/  деревянные филёнчатые | Требуется локальный ремонт, окрашивание |
| 8 | Отделка | Побелка,масляная краска. | Подъезд № 2 требуется косметический ремонт после пожара. |
|  | внутренняя |
|  | наружная | отсутствует |  |
| 9 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны | чугунные/стальные |  |
| электроплиты | стандартные |  |
| телефон | открытая проводка |  |
| радио | отсутствует |  |
| лифты | отсутствует |  |
| вентиляция | приточно-вытяжная вентиляция |  |
|  | телевидение | кабельное, интернет | требуется восстановление и проведение работ по укладке проводов в кабельканалы |
| 10 | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | центральное, скрытая проводка (алюминий/медь) |  |
| холодное водоснабжение | центральное; стальные/ПВХ | требуется локальный ремонт с заменой вентилей и утеплением |
| горячее водоснабжение | центральное, стальные/ПВХ | требуется локальный ремонт с заменой вентилей и утеплением |
| водоотведение | центральное, чугун/ ПВХ | требуется замена канализационных выпусков с отводами |
| газоснабжение | отсутствует |  |
| отопление | центральное; стальные/ПВХ | требуется локальный ремонт с заменой вентилей и утеплением |
|  | Иное |  | требуется ремонт крыши подвального помещения у подъезда №1 |

Приложение № 3

к договору от

**Акт**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками (пользователями)**

**помещений многоквартирного дома**

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Границы ответственности Управляющей организации** | **Границы ответственности собственников (пользователей)** |
| 1. Стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. | 1. Ответвления стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование. |
| 2.Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру. | 2. Внутриквартиные сети, устройства и приборы, после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирный счетчик. |
| 3.Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | 3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка |
| 4.По строительным конструкциям:  4.1. крыши, козырьки над входами в подъезды;  4.2.ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонные и иные ограждающие несущие конструкции);  4.3.ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции). | 4. По строительным конструкциям -внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру. |

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, наниматели обязуются:

- обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;

– своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;

- обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;

- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Приложение № 4

к договору от

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | Наименование услуг и работ | Периодичность  выполнения услуг и работ |
| **1** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)** |  |
| 1.1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: |  |
| 1.1.1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений | постоянно |
| 1.1.2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | постоянно |
| 1.1.3 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности | постоянно |
| **1.2** | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами** |  |
| 1.2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений | постоянно |
| 1.2.2 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер: | постоянно |
| - исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод | постоянно |
| - исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений | постоянно |
| - обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями | постоянно |
| 1.2.3 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей | постоянно |
| 1.2.4 | Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов | по необходимости |
| 1.2.5 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий, мусорокамер. | По необходимости,  но не реже 1 раза в месяц |
| 1.2.6 | Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек | по необходимости |
| **1.3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен** |  |
| 1.3.1 | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.  В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.3.2 | Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.  В случае выявления повреждений и нарушений –  составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.3.3 | Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков.  В случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатиции с последующим выполнением этого плана мероприятий. | постоянно  согласно плану мероприятий |
| **1.4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий** |  |
| 1.4.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение работ | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.4.2 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану мероприятий |
| 1.4.3 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.4.4 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий** |  |
| 1.5.1 | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.  В случае выявления повреждений и нарушений –  разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | Постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.5.2 | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания крыш** |  |
| 1.6.1 | Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек | постоянно |
| 1.6.2 | Устранение нарушений, приводящих к протечкам | незамедлительно |
| 1.6.3 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.4 | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.  В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  незамедлительно  согласно плану  восстановительных работ |
| 1.6.5 | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах.  В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение.  В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | Постоянно  незамедлительно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.6 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.  В случае выявления нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая утепление чердачных перекрытий, мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и крышу | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.6.9 | Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | По необходимости, но не реже 2 раз в год  (весной и осенью) |
| 1.6.10 | Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды | по мере  необходимости |
| 1.6.11 | Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | по мере  необходимости |
| 1.6.12 | Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей | по мере  необходимости |
| 1.6.13 | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 1.6.14 | Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки | постоянно |
| **1.7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц** |  |
| 1.7.1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.7.2 | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.8** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов** |  |
| 1.8.1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.2 | Контроль состояния работоспособности подсветки входов в подъезды, подвалы.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работы,включая ремонт и установку информационных знаков | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.3 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, металлических элементов на лоджиях и козырьках.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановитель ных работ восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.4 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 1.8.5 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины), ограничителей входа дверей (остановы).  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| 1.8.6 | Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды | по  необходимости |
| **1.9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.9.1 | Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно- технических приборов и прохождения различных трубопроводов.  В случае выявления повреждений и нарушений –  разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану  восстановительных работ |
| **1.10** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.10.1 | Проверка состояния внутренней отделки.  В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| **1.11** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.11.1 | Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов.  В случае выявления повреждений и нарушений –  Разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| **1.12** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу** |  |
| 1.12.1 | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.  В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол.  В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  незамедлительно  согласно плану восстановитель ных работ |
| **2** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно- технического обеспечения, входящих в состав общего имущества** |  |
| **2.1** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов** |  |
| 2.1.1 | При выявлении засоров – их устранение.  При выявлении повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств | незамедлительно  согласно плану восстановитель ных работ |
| 2.1.2 | Удаление мусора из мусоросборных камер | ежедневно  в течение недели,  за исключением  одного выходного дня и праздничных дней (более 1 дня по графику) |
| 2.1.3 | Чистка, промывка и дезинфекция:  - чистка загрузочных клапанов стволов мусоропроводов,  - мойка, дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования;  - мойка сменных мусоросборников | 1 раз в неделю  1 раз в месяц  по мере необходимости |
| **2.2** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего**  **содержания систем вентиляции** |  |
| 2.2.1 | Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| 2.2.2 | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений | по  необходимости |
| 2.2.3 | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски дефлекторов.  В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ | постоянно  согласно плану восстановитель ных работ |
| **2.3** | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим оснабжением, водоотведением** |  |
| 2.3.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | по необходимости |
| 2.3.2 | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температры, расхода) | постоянно |
| 2.3.3 | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем | незамедлительно |
| 2.3.4 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | постоянно |
| 2.3.5 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | по  необходимости |
| 2.3.6 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу | по  необходимости |
| 2.3.7 | Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов | постоянно |
| 2.3.8 | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации | незамедлительно |
| 2.3.9 | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации | незамедлительно |
| 2.3.10 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе | незамедлительно |
| 2.3.11 | Прочистка ливневой внутренней канализации | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 2.3.12 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | Ежегодно после окончания отопительного периода,  а также при текущем ремонте  с заменой труб |
| 2.3.13 | Проведение пробных пусконаладочных работ | Ежегодно после окончания отопительного периода,  а также при текущем  ремонте с заменой труб |
| **2.4** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления** |  |
| 2.4.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | постоянно |
| 2.4.2 | Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) | постоянно |
| 2.4.3 | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем | незамедлительно |
| 2.4.4 | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | постоянно |
| 2.4.5 | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | По необходимости |
| 2.4.6 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов,  относящихся к общему имуществу | незамедлительно |
| 2.4.7 | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.4.8 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления | 1 раз в год |
| 2.4.9 | Проведение пробных пусконаладочных работ | Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб |
| 2.4.10 | Удаление воздуха из системы отопления | ежегодно  после окончания отопительного периода,  а также при текущем ремонте  с заменой труб |
| **2.5** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электроборудования** |  |
| 2.5.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки | постоянно |
| 2.5.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения | постоянно |
| 2.5.3 | Техническое обслуживание и ремонт электрических  и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования | постоянно |
| 2.5.4 | Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды | постоянно |
| **2.6** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)** |  |
| 2.6.1 | Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб.  В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционых датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) | постоянно  согласно плану восстановительных работ |
| 2.6.2 | Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов | 1 раз в квартал |
| 2.6.3 | Снятие показаний коллективного прибора учета | ежемесячно |
| 2.6.4 | Обеспечение проведения поверок коллективного прибора учета | в сроки, установленные технической документацией  на прибор учета |
| 2.6.5 | Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:  - проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;  - установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;  - составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию | 1 раз в год  и после установки (замены)  прибора учета |
| **2.7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания автоматизированных узлов учета** |  |
| 2.7.1 | Контроль состояния и работоспособности автоматизированного узла учета, в том числе герметичности соединений, наличия или отсутствия механических повреждений и течи.  В случае выявления нарушений и повреждений –  разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая замену неисправных элементов (манометров, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) | постоянно  согласно плану восстановитель  ных работ |
| 2.7.2 | Техническое обслуживание автоматизированного узла учета и его элементов | 1 раз в квартал |
| **3** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества** |  |
| 3.1 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества |  |
| 3.1.1 | Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей,пандусов, включая чистку систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков) | 1 раз в неделю |
| 3.1.2 | Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов | 2 раза в неделю |
| 3.1.3 | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно |
| 3.1.4 | Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, коридоров. | 2 раза в месяц |
| 3.1.5 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, тамбурных, входных, подвальных дверей, дверных ручек | 1 раз в год |
| 3.1.6 | Мытье окон | 1 раз в год |
| **3.2** | **Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года** |  |
| 3.2.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см | По необходимости |
| 3.2.2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки |
| 3.2.3 | Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 3.2.4 | Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда | 1 раз в двое суток во время гололеда |
| 3.2.5 | Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега | 1 раз в сутки |
| 3.2.6 | Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами | 1 раз в сутки  во время гололеда |
| 3.2.7 | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 3.2.8 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории | 1 раз в сутки |
| **3.3** | **Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года** | По мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц |
| 3.3.1 | Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу |  |
| 3.3.2 | Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы |  |
| 3.3.3 | Перевозка снега на полигон автосамосвалами |  |
| 3.3.4 | Утилизация снега на полигоне |  |
| **3.4** | **Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый**  **(весенне-летний) период года** |  |
| 3.4.1 | Уборка и подметание придомовой территории | По необходимости, но не реже 2 раз в месяц |
| 3.4.2 | Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд | 1 раз в сутки |
| 3.4.3 | Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов | 1 раз в сутки |
| 3.4.4 | Промывка урн, установленных возле подъездов | 1 раз в месяц |
| 3.4.5 | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории | 1 раз в сутки |
| 3.4.6 | Выкашивание газонов, расположенных на  придомовой территории  Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории | по мере необходимости |
| 3.4.7 | Уборка газонов, расположенных на придомовой  территории | 1 раз в трое суток |
| **3.5** | **Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** |  |
| 3.5.1 | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов. | постоянно |
| **4** | **Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания** |  |
| 4.1. | Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем | круглосуточно |
| 4.2 | Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем | круглосуточно |
| 4.3 | Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в атоматизированной системе учета таких заявок. | круглосуточно |
| 4.4 | Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание,с внесенным в журнал учета заявок записями | постоянно |
| 4.5 | Принятие оперативных мер по обеспечению  безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения | круглосуточно |
| 4.6 | Отражение сведений, полученных аварийно-диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой нженерного оборудования, в соответствующих журналах | круглосуточно |
| 4.7 | Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов | незамедлительно |
| 4.8 | Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения | незамедлительно |
| 4.9 | Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно- телекоммуникационных сетей. | незамедлительно  при поступлении  сигнала  об аварии или повреждении |
| 4.10 | Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций.  В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений | круглосуточно  круглосуточно |
| **5** | **Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами,в том числе:** |  |
| **5.1** | **Содержание паспортной службы** |  |
| 5.1.1 | Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги | постоянно |
| 5.1.2 | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований [законодательства](consultantplus://offline/ref=5EA6B4CC4D4AD2D11191ACFDEC5C2561927A7462C7B18E563FA53A8B55N3TFG) Российской Федерации о защите персональных данных | постоянно |
| **5.2** | **Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услугии работы по его управлению) и коммунальные услуги** | постоянно |
| 5.2.1 | Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=FC11449B5D34FCC9DCCD4BD392A41958D727B314C69E6F6793B32C63875FC998379E881FB482173AKBZ1G) Российской Федерации | постоянно |
| 5.2.2 | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме | 1 раз в месяц |
| 5.2.3 | Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения | ежемесячно |
| 5.2.4 | Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации. | постоянно |
|  | **Размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м общей площади, рублей** | **30,85** |